RAPPORTS SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

Ottawa

Société canadienne d'hypothèques et de logement

ENQUÊTE D'OCTOBRE 2001

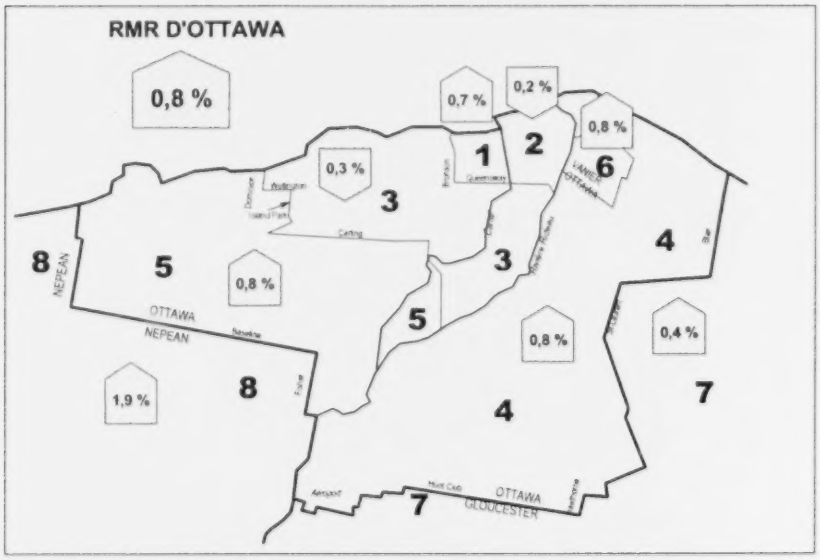
Légère hausse du taux d'inoccupation

Après avoir été le plus serré au Canada en 1999 et 2000, le marché locatif d'Ottawa s'est quelque peu détendu en 2001. En effet, le taux d'inoccupation, qui était de 0,2 % en 2000, est monté à **0,8 % en 2001**, soit un niveau comparable à celui observé en 1999.

Au cours des trois dernières années, le marché locatif d'Ottawa a suivi l'évolution de la situation économique. Les taux d'inoccupation étaient à leur plus bas en 2000, année où l'économie était florissante, mais ils ont légèrement augmenté depuis, la conjoncture étant moins favorable. Les taux hypothécaires exceptionnellement bas ont aussi contribué à l'accroissement du nombre de logements locatifs vacants.

En effet, compte tenu des faibles taux d'inoccupation et de la hausse des loyers, plusieurs locataires ont décidé d'accéder à la propriété cette année, ce qui a atténué la pression exercée sur le marché locatif. Il est vrai qu'avec des taux hypothécaires aussi bas, il est devenu intéressant d'acheter un logement puisque la mensualité hypothécaire d'une maison d'accédant ou d'un logement en copropriété est souvent comparable à celle d'un loyer.

Quoi qu'il en soit, même si les bas taux hypothécaires et le ralentissement économique ont contribué à faire fléchir légèrement les taux d'inoccupation cette année, la demande demeure ferme.



Bureau d'Ottawa, SCHL - Analyse de marché
Alain Miguelez, Miriam Lynch, Joanne Henry
(613) 748-5128

SOMMAIRE

Légère hausse du taux d'inoccupation	1
Prévisions	2
Définition des zones	2
Il est encore difficile de se trouver un appartement	3
Taux d'inoccupation des villes canadiennes	3
Les loyers continuent d'augmenter, mais plus lentement	4
Tableaux statistiques	6-8

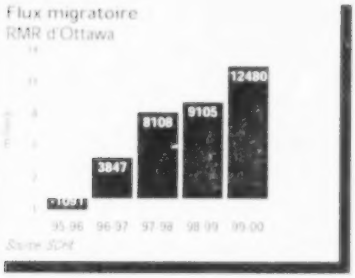
Ottawa a perdu quelque 20 000 emplois en 2001, surtout en haute technologie, mais comme les autres secteurs n'ont pas été touchés, la demande de logements locatifs demeure forte. Après plusieurs années de vaches maigres, le gouvernement fédéral est redevenu le principal employeur de la capitale nationale, et il envisage d'engager plusieurs milliers de travailleurs d'ici cinq ans.

Mais le plus important, c'est le niveau d'immigration puisqu'Ottawa a attiré au-delà de 12 000 personnes en 2000, ce qui est un record. *suite à la page 2*

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

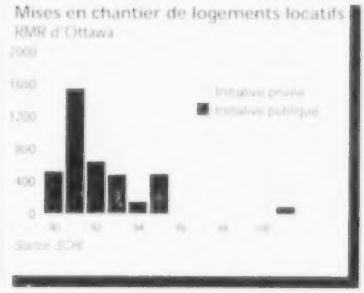


Habituellement, les nouveaux arrivants preferent louer plutot que d'acheter un logement, exerçant une pression supplementaire sur un marche deja tendu.

Face a la rarete des logements disponibles et a la hausse des loyers, de nombreux locataires ont traverse la riviere des Outaouais pour aller s'installer dans la nouvelle ville de Gatineau. Cette derniere affiche d'ailleurs un taux d'inoccupation de 0,6 %, soit le deuxieme parmi les plus bas au pays. Habituellement, les taux d'inoccupation sont moins eleves a Ottawa qu'a Gatineau, mais cette annee la tendance s'est inversee, ce qui montre que la demande de logements locatifs est forte partout dans la region de la capitale nationale. On evalue a environ 390 le nombre de mises en chantier de logements locatifs en 2001, ce qui prouve bien que le resserrement des conditions sur le marche et l'augmentation des loyers ont rendu possible la construction de ce type de logements. Qui plus est, la SCHL a enregistre des mises en chantier de logements sociaux a Ottawa en 2001, et ce, pour la premiere fois depuis 1995. Elle en a denombre 89 dans sa derniere enquete, ce qui est plus que le nombre total de mises en chantier de logements locatifs (sociaux et d'initiative privee) releve durant la plupart des annees comprises entre 1996 et 1999. Et comme les municipalites sont de plus en plus engagees dans la production de logements, cette tendance devrait se maintenir.

Mais comme la demande demeure elevee, l'accroissement de la construction de logements locatifs observee ces deux dernieres annees ne suffira qu'a combler une petite partie des besoins sur le marche d'Ottawa. Il faudra attendre encore deux ou trois ans avant que le marche locatif se releve de cette situation de penurie de logements vacants.

Au debut des annees 1980, les taux d'inoccupation sont tombes a des niveaux semblables a ceux enregistres aujourd'hui



a Ottawa et cela a pris cinq ans, soit jusqu'a 1986, avant que le taux d'inoccupation atteigne 1,9 %, grace a l'abondance des mises en chantier de logements sociaux et a la situation d'offre excedentaire qui prevalait sur le marche des coproprietes a cette epoque.

Comme le revele l'enquete de cette annee, Ottawa a perdu son titre de marche le plus tendu du pays. La palme revient maintenant a Victoria, qui affiche un taux d'inoccupation de 0,5 %. Ottawa a toujours le plus bas taux en Ontario, mais Toronto et Kitchener se disputent la deuxieme place, avec un taux de 0,9 %. Au Quebec, Hull et Montreal accusent un taux de 0,6 %, soit le plus bas au pays apres celui de Victoria.✣

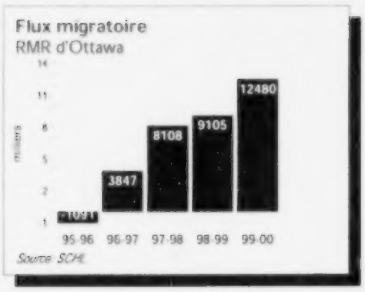
Zone 1 : delimitee par le Queensway (au sud), la rue Bronson (a l'ouest), la riviere des Outaouais (au nord) et le canal Rideau (a l'est).
Zone 2 : comprend la Cote-de-Sable, la Basse-ville, le marche By et Stratnicona Heights.
Zone 3 : comprend l'est d'Ottawa, le sud d'Ottawa, le quartier Glebe, le quartier chinois, la « Petite Italie », Hintonburg, Mechanicsville, Tunney's Pasture et la partie du quartier Westboro situee au nord du chemin Richmond.
Zone 4 : comprend tous les quartiers de l'ancienne ville d'Ottawa qui sont a l'est de la riviere Rideau.
Zone 5 : comprend la partie du quartier Westboro situee au sud du chemin Richmond et tous les quartiers de la ville d'Ottawa situes a l'ouest d'Island Park, au sud de l'avenue Carling et a l'ouest de la riviere Rideau.
Zone 6: l'ancienne ville de Vanier.
Zone 7: les anciennes villes de Gloucester, Cumberland, Clarence-Rockland, Casselman et Russell, et l'ancien canton d'Osgoode.
Zone 8: les anciennes villes de Nepean et Kanata et les anciens cantons de Goulbourn, Rideau et West Carleton.

PRÉVISIONS

Apres plusieurs annees d'hesitation, le secteur prive recommence a construire des logements locatifs, meme si ce n'est qu'a un rythme modere. En 2001, le taux d'inoccupation s'est accru, consequence du ralentissement de l'activite economique, de la hausse des loyers, du deplacement des locataires vers Hull et de l'accroissement de l'offre de logements pour etudiants dans les residences des principaux etablissements d'enseignement postsecondaire de la ville.

En 2002, le marche locatif devrait connaitre de nouveau un certain relachement. La hausse des loyers devrait etre legerement inferieure a celle enregistree en 2001 et la situation economique incitera les locataires a demeurer prudents. En effet, ces derniers seront moins enclins a changer de logement et plus nombreux a le partager. D'un autre cote, davantage de locataires devraient profiter des bas taux d'interet pour se lancer dans l'achat d'un logement. L'immigration, qui est aussi un facteur important de la demande de logements locatifs, devrait diminuer en 2002, mais demeurer a des niveaux tres eleves et continuer d'alimenter la demande. Compte tenu des perspectives de creation de nombreux emplois dans le secteur public, qui ressortent du Budget de decembre 2001, la demande de logements locatifs devrait rester vive. A mesure que le secteur de la haute technologie se stabilisera et consolidera ses acquis, le marche locatif reprendra de la vigueur dans la region de Kanata. Le taux d'inoccupation devrait s'etablir entre 1 et 1,2 % en 2002, et le loyer moyen d'un appartement de deux chambres augmenter, pour se fixer entre 940 et 950 $ par mois.

Apres 2002, l'etau devrait se desserrer davantage sur le marche locatif d'Ottawa grace a l'offre accrue de nouveaux logements locatifs d'initiative privee. Il y a deja trois ensembles d'habitation prevus au centre-ville et un a Kanata dont la construction a deja commence ou ne saurait tarder. Ces quatre ensembles comptent pres de 600 logements neufs. Les initiatives du secteur public destinees a appuyer la construction de logements locatifs devraient commencer a donner des resultats d'ici 12 a 24 mois. Et comme l'interet des investisseurs pour les logements locatifs s'accroit, d'autres projets devraient voir le jour et reduire ainsi la penurie de logements sur le marche.

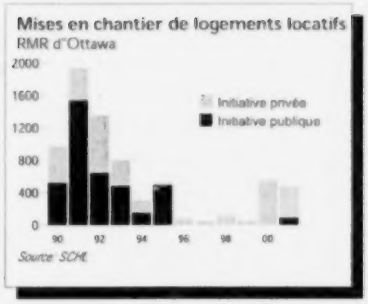


Habituellement, les nouveaux arrivants préfèrent louer plutôt que d'acheter un logement, exerçant une pression supplémentaire sur un marché déjà tendu.

Face à la rareté des logements disponibles et à la hausse des loyers, de nombreux locataires ont traversé la rivière des Outaouais pour aller s'installer dans la nouvelle ville de Gatineau. Cette dernière affiche d'ailleurs un taux d'inoccupation de 0,6 %, soit le deuxième parmi les plus bas au pays. Habituellement, les taux d'inoccupation sont moins élevés à Ottawa qu'à Gatineau, mais cette année la tendance s'est inversée, ce qui montre que la demande de logements locatifs est forte partout dans la région de la capitale nationale. On évalue à environ 390 le nombre de mises en chantier de logements locatifs en 2001, ce qui prouve bien que le resserrement des conditions sur le marché et l'augmentation des loyers ont rendu possible la construction de ce type de logements. Qui plus est, la SCHL a enregistré des mises en chantier de logements sociaux à Ottawa en 2001, et ce, pour la première fois depuis 1995. Elle en a dénombré 89 dans sa dernière enquête, ce qui est plus que le nombre total de mises en chantier de logements locatifs (sociaux et d'initiative privée) relevé durant la plupart des années comprises entre 1996 et 1999. Et comme les municipalités sont de plus en plus engagées dans la production de logements, cette tendance devrait se maintenir.

Mais comme la demande demeure élevée, l'accroissement de la construction de logements locatifs observée ces deux dernières années ne suffira qu'à combler une petite partie des besoins sur le marché d'Ottawa. Il faudra attendre encore deux ou trois ans avant que le marché locatif se relève de cette situation de pénurie de logements vacants.

Au début des années 1980, les taux d'inoccupation sont tombés à des niveaux semblables à ceux enregistrés aujourd'hui



à Ottawa et cela a pris cinq ans, soit jusqu'à 1986, avant que le taux d'inoccupation atteigne 1,9 %, grâce à l'abondance des mises en chantier de logements sociaux et à la situation d'offre excédentaire qui prévalait sur le marché des copropriétés à cette époque.

Comme le révèle l'enquête de cette année, Ottawa a perdu son titre de marché le plus tendu du pays. La palme revient maintenant à Victoria, qui affiche un taux d'inoccupation de 0,5 %. Ottawa a toujours le plus bas taux en Ontario, mais Toronto et Kitchener se disputent la deuxième place, avec un taux de 0,9 %. Au Québec, Hull et Montréal accusent un taux de 0,6 %, soit le plus bas au pays après celui de Victoria.❖

Zone 1 : délimitée par le Queensway (au sud), la rue Bronson (à l'ouest), la rivière des Outaouais (au nord) et le canal Rideau (à l'est)
Zone 2 : comprend la Côte-de-Sable, la Basse-ville, le marché By et Strathcona Heights
Zone 3 : comprend l'est d'Ottawa, le sud d'Ottawa, le quartier Glebe, le quartier chinois, la « Petite Italie », Hintonburg, Mechanicsville, Tunney's Pasture et la partie du quartier Westboro située au nord du chemin Richmond
Zone 4 : comprend tous les quartiers de l'ancienne ville d'Ottawa qui sont à l'est de la rivière Rideau
Zone 5 : comprend la partie du quartier Westboro située au sud du chemin Richmond et tous les quartiers de la ville d'Ottawa situés à l'ouest d'Island Park, au sud de l'avenue Carling et à l'ouest de la rivière Rideau.
Zone 6: l'ancienne ville de Vanier
Zone 7: les anciennes villes de Gloucester , Cumberland, Clarence-Rockland, Casselman et Russell, et l'ancien canton d'Osgoode.
Zone 8: les anciennes villes de Nepean et Kanata et les anciens cantons de Goulbourn, Rideau et West Carleton.

PRÉVISIONS

Après plusieurs années d'hésitation, le secteur privé recommence à construire des logements locatifs, même si ce n'est qu'à un rythme modéré. En 2001, le taux d'inoccupation s'est accru, conséquence du ralentissement de l'activité économique, de la hausse des loyers, du déplacement des locataires vers Hull et de l'accroissement de l'offre de logements pour étudiants dans les résidences des principaux établissements d'enseignement postsecondaire de la ville.

En 2002, le marché locatif devrait connaître de nouveau un certain relâchement. La hausse des loyers devrait être légèrement inférieure à celle enregistrée en 2001 et la situation économique incitera les locataires à demeurer prudents. En effet, ces derniers seront moins enclins à changer de logement et plus nombreux à le partager. D'un autre côté, davantage de locataires devraient profiter des bas taux d'intérêt pour se lancer dans l'achat d'un logement. L'immigration, qui est aussi un facteur important de la demande de logements locatifs, devrait diminuer en 2002, mais demeurer à des niveaux très élevés et continuer d'alimenter la demande. Compte tenu des perspectives de création de nombreux emplois dans le secteur public, qui ressortent du Budget de décembre 2001, la demande de logements locatifs devrait rester vive. À mesure que le secteur de la haute technologie se stabilisera et consolidera ses acquis, le marché locatif reprendra de la vigueur dans la région de Kanata. Le taux d'inoccupation devrait s'établir entre 1 et 1,2 % en 2002, et le loyer moyen d'un appartement de deux chambres augmenter, pour se fixer entre 940 et 950 $ par mois.

Après 2002, l'étau devrait se desserrer davantage sur le marché locatif d'Ottawa grâce à l'offre accrue de nouveaux logements locatifs d'initiative privée. Il y a déjà trois ensembles d'habitation prévus au centre-ville et un à Kanata dont la construction a déjà commencé ou ne saurait tarder. Ces quatre ensembles comptent près de 600 logements neufs. Les initiatives du secteur public destinées à appuyer la construction de logements locatifs devraient commencer à donner des résultats d'ici 12 à 24 mois. Et comme l'intérêt des investisseurs pour les logements locatifs s'accroît, d'autres projets devraient voir le jour et réduire ainsi la pénurie de logements sur le marché.

Il est encore difficile de se trouver un appartement

Taux d'inoccupation des appartements dans les différentes régions du Canada

RMR	2000	2001
Calgary	1,3	1,2
Chicoutimi-Jonquiere	4,4	4,4
Edmonton	1,4	0,9
Halifax	3,6	2,8
Hamilton	1,7	1,3
Kitchener	0,7	0,9
London	2,2	1,6
Montréal	1,5	0,6
St. Catharines-Niagara	2,6	1,9
Oshawa	1,7	1,3
Hull	**1,4**	**0,6**
Ottawa	**0,2**	**0,8**
Québec	1,6	0,8
Regina	1,4	2,1
Saint John	3,4	5,6
St. John's	3,8	2,5
Saskatoon	1,7	2,9
Sherbrooke	4,7	2,3
Sudbury	7,7	5,7
Thunder Bay	5,8	5,8
Toronto	0,6	0,9
Trois-Rivières	6,8	4,7
Vancouver	1,4	1,0
Victoria	1,8	0,5
Windsor	1,9	2,9
Winnipeg	1,5	1,4
AR		
Barrie	0,5	0,9
Belleville	4,9	5,1
Brantford	2,9	1,8
Charlottetown	2,6	1,8
Chilliwack	7,8	5,9
Cornwall	7,9	6,1
Drummondville	1,8	1,8
Fredericton	1,3	1,5
Granby	2,0	2,5
Guelph	0,7	1,0
Kamloops	8,1	3,8
Kelowna	1,2	1,1
Kingston	1,8	1,5
Lethbridge	0,6	3,1
Medicine Hat	0,7	0,7
Moncton	1,7	1,6
Nanaimo	9,7	3,8
North Bay	5,5	2,7
Peterborough	3,2	3,7
Prince George	15,3	12,2
Red Deer	0,7	1,1
St-Hyacinthe	1,8	1,3
St-Jean	2,8	1,2
Sarnia	7,3	6,3
Sault Ste. Marie	11,8	10,9
Shawinigan	8,4	7,7

C'était un peu moins difficile de se trouver un appartement à Ottawa en 2001, les taux d'inoccupation ayant légèrement augmenté dans la plupart des quartiers de la ville. Au moment de l'enquête, il y avait 8 appartements disponibles sur 1 000, comparativement à 2 sur 1 000 en 2000.

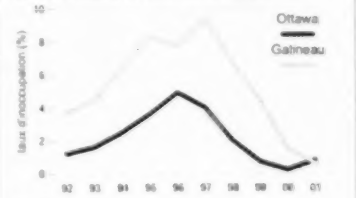
La plus forte hausse du taux d'inoccupation a été enregistrée dans les banlieues ouest (Nepean, Kanata, Goulbourn et Rideau). En effet, dans ces secteurs, le taux est passé de 0,2 % en 2000 à 2,4 % en 2001. Cela signifie qu'il y a trois fois plus d'appartements disponibles dans cette partie de la ville que dans tout Ottawa. Le ralentissement de l'activité dans le secteur de la haute technologie a poussé des professionnels célibataires et des travailleurs d'usine à quitter leur petit appartement, provoquant ainsi un accroissement du nombre de logements vacants.

Par ailleurs, on a observé une diminution du nombre d'appartements libres dans les quartiers situés en périphérie du centre-ville. Dans la Côte-de-Sable, malgré l'ouverture d'une résidence de 325 logements à l'Université d'Ottawa, la demande reste très forte. Cette poussée de l'offre n'a donc pas empêché le taux d'inoccupation dans la Côte-de-Sable et la Basse-ville de se contracter, puisque celui-ci est passé de 0,3 % en 2000 à 0,2 % en 2001. Dans le sud-ouest de la ville, qui comprend le quartier chinois, Mechanicsville et Hintonburg, le taux d'inoccupation a aussi reculé, passant de 0,4 à 0,3 % au cours de la période de référence.

Les studios et les appartements d'une chambre situés dans les banlieues ouest de la ville sont les logements qui ont enregistré la hausse la plus spectaculaire du taux d'inoccupation. Par contre, les grands appartements du centre-ville (de 3 chambres et plus) ont vu leur taux d'inoccupation se replier de deux points de pourcentage pour s'établir à 2,3 % en 2001. Cela signifie qu'en raison de la hausse des loyers, les locataires choisissent de partager leur appartement afin de réduire leurs charges mensuelles sans avoir à s'éloigner du centre-ville.

On a aussi observé une augmentation marquée du nombre de grandes maisons en rangée disponibles. En effet, le taux d'inoccupation des maisons en rangée de 2 chambres est passé de 0,4 % en 2000 à 1,3 % en 2001. Cette hausse tient certainement au fait que l'abaissement des taux hypothécaires a rendu l'accession à la propriété plus intéressante et comparable, en termes de coût, au loyer d'une grande maison en rangée. ❖

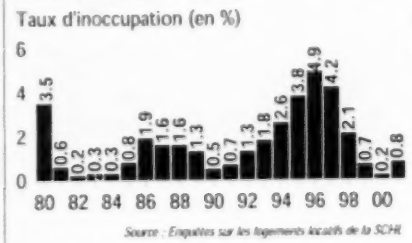
Évolution du taux d'inoccupation
RMR d'Ottawa et RMR de Gatineau



Source: SCHL

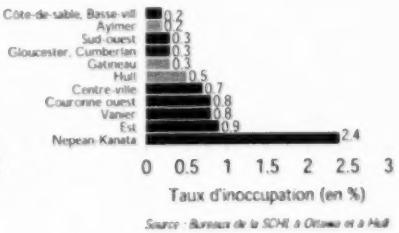
Pour la première fois depuis très longtemps, le taux d'inoccupation des logements locatifs est plus élevé à Ottawa que dans l'Outaouais.

Augmentation légère du nombre de logements vacants



Source : Enquêtes sur les logements locatifs de la SCHL

Taux d'inoccupation par zone
Ottawa et Outaouais, Octobre 2001



Source : Bureaux de la SCHL à Ottawa et à Hull

104-02671/

Les loyers continuent d'augmenter, mais plus lentement

Le loyer moyen d'un appartement de deux chambres a augmenté de **4,2 %** en 2001, pour s'établir à **914 $**, une hausse nettement moins importante que celle de 12 % enregistrée en 2000.

La hausse des loyers en 1999-2000 a entraîné certains mouvements sur le marché. Dans l'enquête de 2001, il ressort que les logements les plus petits ont accusé les plus fortes augmentations du loyer. Le loyer des studios a été majoré de 8,6 % en moyenne, et celui des appartements de une chambre, de 5,4 %.

Compte tenu du fait que les taux d'inoccupation sont encore très bas, il était inévitable que la pression à la hausse sur les loyers continue de s'exercer en 2001. L'augmentation a toutefois été modérée en raison de deux facteurs : la décélération de l'activité économique et la diminution du nombre de locataires qui changent de logement.

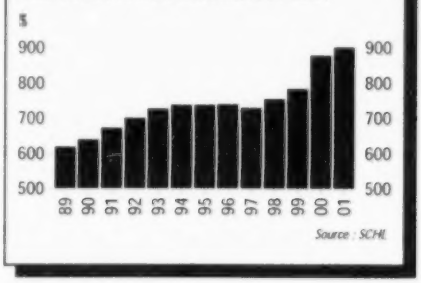
C'est dans la banlieue ouest d'Ottawa que le ralentissement économique a été le plus visible, ceci à cause des mises à pied dans le secteur de la haute technologie.

À Nepean et Kanata, les loyers moyens ont diminué en 2001, ce qui tient probablement au fait qu'ils étaient exagérément élevés l'année précédente.

C'est au centre-ville que l'on a relevé les plus faibles augmentations de loyer (1,1 %) et dans la Côte-de-Sable (4,7 %), ce qui montre bien que les locataires préfèrent rester dans les quartiers qui les intéressent. En revanche, deux autres quartiers qui étaient normalement très abordables ont accusé d'importantes hausses de loyer : à Vanier, le loyer moyen d'un logement de deux chambres a été majoré de 7,7 % et dans le sud-ouest du centre-ville (Zone 3), la hausse a atteint 13,2 %.

Ce qui est ressorti dans l'enquête de 2001, c'est la légère diminution globale du loyer des maisons en rangée, lequel a reculé d'à peine 0,7 %. Les taux hypothécaires exceptionnellement bas et le fait que le coût du loyer se rapproche de plus en plus du montant des charges hypothécaires a incité un nombre grandissant de locataires à accéder à la propriété.❖

Loyer moyen d'un appartement de deux chambres, RMR d'Ottawa, 1989-2001



Augmentation annuelle des loyers

Année	Ligne directrice provinciale sur l'augmentation des loyers	Loyer d'un appartement de deux chambres	Var. (en %)
1990	4.6%	640 $	3,4%
1991	5.4%	672 $	5,0%
1992	6.0%	700 $	4,2%
1993	4.9%	727 $	3,9%
1994	3.2%	738 $	1,5%
1995	2.9%	738 $	0,0%
1996	2.8%	739 $	0,1%
1997	2.8%	729 $	-1,4%
1998	3.0%	754 $	3,4%
1999	2.6%	783 $	3,8%
2000	2.9%	882 $	12,6%
2001	2.9%	914 $	4,2%

La méthodologie utilisée pour l'enquête et les définitions sont fournies sur demande.

Pour commander un exemplaire du présent rapport, appeler au 1 800 493-0059.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs n'aurait pu être effectuée sans la collaboration des propriétaires-bailleurs et des gestionnaires immobiliers de l'ensemble du pays. Nous les remercions grandement de leurs efforts et de nous avoir aidés à obtenir rapidement des renseignements précis. Nous espérons sincèrement que les résultats de cette étude seront utiles pour ces clients et l'ensemble de l'industrie du logement.

Interprétation des symboles utilisés dans les tableaux du rapport

**	échantillon trop petit
N.D.	non disponible
A.A.U.	aucun appartement de ce type dans l'univers

Tableaux statistiques

Tableau 1 : Taux d'inoccupation des appartements d'initiative privée (%)

Secteur	Tous logements		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois ch. et plus	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Zone 1 - Centre-ville	0,5	0,7	0,7	0,1	0,1	0,8	0,8	0,6	4,8	2,6
Zone 2 -Côte-de-sable/ Basse-ville	0,3	0,2	0,2	0,1	0,2	0,3	0,4	0,3	1,0	0.0
Zone 3 - Sud-ouest	0,4	0,3	0,1	0,5	0,4	0,5	0,6	0,1	**	**
Zone 4 - Est	0,1	0,9	0,0	0,6	0,1	1,0	0,0	0,8	0,3	0,5
Zone 5 - Ouest	0,2	0,8	0,1	0,3	0,2	1,1	0,2	0,6	0,4	0,2
Zones 1-5 - Ville d'Ottawa	*0,3*	*0,6*	*0,3*	*0,3*	*0,2*	*0,8*	*0,3*	*0,6*	*0,9*	*0,5*
Zone 6 - Ville de Vanier	0,3	0,8	0,0	0,0	0,6	0,3	0,1	1,1	0,0	3,6
Zone 7- Gloucester, Cumberland	0,0	0,3	0,0	0,0	0,0	0,7	0,1	0,2	0,0	0,0
Zone 8 - Nepean, Kanata	0,1	2,4	0,0	2,5	0,2	3,1	0,1	2,1	0,0	0,0
Zones 6-8 - Reste de la RMR	*0,2*	*1,4*	*0,0*	*0,7*	*0,3*	*1,5*	*0,1*	*1,4*	*0,0*	*1,1*
RMR d'Ottawa	**0,2**	**0,8**	**0,3**	**0,3**	**0,2**	**0,9**	**0,2**	**0,8**	**0,7**	**0,6**

Tableau 2 : Taux d'inoccupation des maisons en rangée d'initiative privée (%)

Secteur	Tous logements		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois ch. et plus	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Zone 1 - Centre-ville	0,0	0,0	**	**	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	**
Zone 2 -Côte-de-sable/ Basse-ville	0,0	0,0	A.A.U.	A.A.U.	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Zone 3 - Sud-ouest	0,6	0,6	A.A.U.	A.A.U.	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,9
Zone 4 - Est	0,1	0,5	**	**	**	**	0,3	0,2	0,0	0,6
Zone 5 - Ouest	0,7	0,7	A.A.U.	A.A.U.	**	A.A.U.	0,5	0,5	0,7	0,8
Zones 1-5 - Ville d'Ottawa	*0,2*	*0,5*	*0,0*	**	*0,0*	*0,9*	*0,3*	*0,2*	*0,2*	*0,7*
Zone 6 - Ville de Vanier	0,0	0,0	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	**	**	0,0	0,0
Zone 7- Gloucester, Cumberland	0,0	0,5	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	**	**	0,0	0,5
Zone 8 - Nepean, Kanata	0,3	1,2	A.A.U.	A.A.U.	**	**	0,5	2,5	0,3	0,9
Zones 6-8 - Reste de la RMR	*0,3*	*1,0*	*A.A.U.*	*A.A.U.*	**	**	*0,5*	*2,5*	*0,2*	*0,8*
RMR d'Ottawa	**0,3**	**0,8**	**	**	**0,0**	**0,9**	**0,4**	**1,3**	**0,2**	**0,7**

Tableau 3: Taux d'inoccupation par fourchettes de prix, appartements, 3+ unités

Fourchettes de prix	Tous logements		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois ch. et plus	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
< 500$	1,1	0,6	0,7	0,0	1,7	1,3	**	**	A.A.U.	**
500$ - 699	0,3	0,3	0,1	0,4	0,3	0,3	0,4	0,3	0,0	**
700$ - 899$	0,2	0,6	**	0,3	0,1	0,8	0,3	0,2	1,1	0,0
900$ - 1 099$	0,1	1,9	**	**	0,2	3,2	0,0	1,5	0,7	2,2
1 100$- 1 299$	0,4	0,9	A.A.U.	A.A.U.	**	**	0,5	1,1	0,0	0,0
1 300$ +	1,2	0,4	A.A.U.	A.A.U.	**	**	**	0,5	1,9	0,4
Total - RMR Ottawa	**0,3**	**0,8**	**0,3**	**0,3**	**0,2**	**0,9**	**0,2**	**0,8**	**0,8**	**0,6**

STUDIOS Taux d'inocc.

Prix	2000	2001
< 500$	0,7	0,0
500$ - 599$	0,2	0,2
600$ - 699$	0,0	0,5
700$ - 799$	**	0,1
800$ - 899$	**	**
900$ +	**	**
Total	**0,3**	**0,3**

1 CHAMBRE Taux d'inocc.

Prix	2000	2001
< 500$	0,8	0,5
500$ - 599$	0,2	0,3
600$ - 699$	0,1	0,4
700$ - 799$	0,1	1,2
800$ - 899$	0,2	3,7
900$ +	**	**
Total	**0,2**	**0,9**

2 CHAMBRES Taux d'inocc.

Prix	2000	2001
< 500$	0,4	0,3
500$ - 599$	0,3	0,1
600$ - 699$	0,3	0,2
700$ - 799$	0,0	0,8
800$ - 899$	0,0	2,7
900$ +	0,6	1,0
Total	**0,2**	**0,8**

3+ CHAMBRES Taux d'inocc.

Prix	2000	2001
< 500$	0,9	0,0
500$ - 599$	2,0	2,1
600$ - 699$	0,0	2,2
700$ - 799$	0,0	0,0
800$ - 899$	**	**
900$ +	1,9	0,4
Total	**0,8**	**0,6**

Tableau 4 : Taux d'inoccupation selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres, tous types de logements

Taille de l'immeuble	Tous logements		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois ch. et plus	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Ancienne ville d'Ottawa (zones 1-5)										
3 à 5 logements	1,0	0,4	0,0	0,0	1,0	0,4	1,1	0,3	1,6	0,0
6 à 19 logements	0,5	0,4	0,0	0,0	0,4	0,5	0,6	0,3	1,5	0,0
20 à 49 logements	0,9	0,9	1,4	0,0	0,7	0,9	0,6	1,5	4,0	**
50 à 99 logements	0,2	0,8	0,0	0,0	0,1	1,2	0,3	0,3	0,0	0,0
100 logements et plus	0,0	0,7	0,1	0,1	0,1	0,8	0,1	0,6	0,2	0,3
Total	**0,3**	**0,6**	**0,3**	**0,3**	**0,2**	**0,8**	**0,3**	**0,6**	**0,9**	**0,5**
Reste de la RMR (zones 6-8)										
3 à 5 logements	0,4	0,0	**	**	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
6 à 19 logements	0,3	1,3	0,0	0,0	0,8	0,0	0,1	1,3	0,0	**
20 à 49 logements	0,1	0,4	**	**	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
50 à 99 logements	0,0	0,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
100 logements et plus	0,1	2,1	0,0	0,0	0,1	2,6	0,3	2,0	0,0	0,0
Total	**0,2**	**1,4**	**0,0**	**0,0**	**0,3**	**1,5**	**0,2**	**1,4**	**0,0**	**0,0**
RMR d'Ottawa										
3 à 5 logements	0,9	0,3	0,0	0,0	1,0	0,3	0,7	0,2	1,2	0,0
6 à 19 logements	0,4	0,7	0,0	0,0	0,5	0,5	0,4	0,7	1,3	0,0
20 à 49 logements	0,7	0,8	1,4	0,0	0,6	0,8	0,4	1,1	2,1	**
50 à 99 logements	0,1	0,8	0,0	0,0	0,1	1,1	0,3	0,5	0,0	0,0
100 logements et plus	0,0	0,9	0,1	0,2	0,0	1,0	0,1	0,9	0,2	0,2
Total	**0,2**	**0,8**	**0,3**	**0,3**	**0,2**	**0,9**	**0,2**	**0,8**	**0,7**	**0,6**

Tableau 5 : Stock et nombre de logements inoccupés — Logements locatifs d'initiative privée, tous types de logements

Secteur	Tous logements		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois ch. et plus	
	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total
Zone 1 - Centre-ville	60	8 901	1	1 614	39	4 852	14	2 183	6	252
Zone 2 -Côte-de-sable/ Basse-ville	13	6 013	1	987	7	2 778	5	1 773	0	475
Zone 3 - Sud-ouest	27	7 827	4	849	19	4 124	3	2 448	1	407
Zone 4 - Est	125	15 447	3	524	58	6 016	51	6 832	12	2 074
Zone 5 - Ouest	106	13 316	3	926	68	6 086	31	5 459	4	845
Zones 1-5 - Ville d'Ottawa	331	51 504	13	4 900	191	23 856	104	18 695	23	4 053
Zone 6 - Ville de Vanier	33	4 046	0	190	5	1 718	21	1 892	7	246
Zone 7- Gloucester, Cumberland	14	3 607	0	115	5	711	3	1 505	6	1 276
Zone 8 - Nepean, Kanata	169	8 971	3	119	55	1 792	86	3 858	25	3 201
Zones 6-8 - Reste de la RMR	216	16 624	3	424	65	4 221	109	7 255	38	4 723
RMR d'Ottawa	**547**	**68 128**	**16**	**5 324**	**256**	**28 077**	**214**	**25 951**	**61**	**8 776**

Tableau 6 : Stock et nombre de logements inoccupés — Logements locatifs publics, tous types de logements

Secteur	Tous logements		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois ch. et plus	
	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total
Zone 1 - Centre-ville	5	2 082	0	172	3	1 260	2	501	0	149
Zone 2 -Côte-de-sable/ Basse-ville	7	2 671	2	145	2	1 211	3	795	0	520
Zone 3 - Sud-ouest	7	2 237	0	105	4	1 237	2	585	1	310
Zone 4 - Est	28	6 538	7	264	7	2 593	4	1 400	10	2 281
Zone 5 - Ouest	10	3 565	0	59	5	1 376	0	757	5	1 373
Zones 1-5 - Ville d'Ottawa	*57*	*17 093*	*9*	*745*	*21*	*7 677*	*11*	*4 038*	*16*	*4 633*
Zone 6 - Ville de Vanier	1	418	0	7	0	261	1	84	0	66
Zone 7- Gloucester, Cumberland	1	1 967	0	0	0	294	1	572	0	1 101
Zone 8 - Nepean, Kanata	3	1 761	0	2	0	594	0	531	3	634
Zones 6-8 - Reste de la RMR	*5*	*4 146*	*0*	*9*	*0*	*1 149*	*2*	*1 187*	*3*	1 801
RMR d'Ottawa	**62**	**21 239**	**9**	**754**	**21**	**8 826**	**13**	**5 225**	**19**	**6 434**

Tableau 7 : Loyer moyen des appartements d'initiative privée ($)

Secteur	Tous logements		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois ch. et plus	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Zone 1 - Centre-ville	814	844	595	644	766	801	1 037	1 048	1 190	1 226
Zone 2 -Côte-de-sable/ Basse-ville	805	858	547	605	759	802	951	996	1 190	1 229
Zone 3 - Sud-ouest	716	796	534	583	658	730	834	944	**	**
Zone 4 - Est	801	843	552	628	718	762	874	916	1 050	1 068
Zone 5 - Ouest	781	834	607	657	732	779	848	911	1 018	1 041
Zones 1-5 - Ville d'Ottawa	*785*	*835*	*572*	*626*	*726*	*773*	*890*	*942*	*1 096*	*1 138*
Zone 6 - Ville de Vanier	618	662	454	469	569	612	666	717	720	779
Zone 7- Gloucester, Cumberland	825	887	620	663	735	799	858	912	1 049	1 167
Zone 8 - Nepean, Kanata	903	829	755	690	822	743	948	876	1 002	948
Zones 6-8 - Reste de la RMR	*789*	*783*	*586*	*579*	*704*	*698*	*843*	*836*	*925*	*964*
RMR d'Ottawa	**786**	**825**	**573**	**622**	**723**	**762**	**877**	**914**	**1 056**	**1 099**

Tableau 8 : Loyer moyen des maisons en rangée d'initiative privée ($)

Secteur	Tous logements		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois ch. et plus	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Zone 1 - Centre-ville	612	744	**	**	641	746	803	793	790	**
Zone 2 -Côte-de-sable/ Basse-ville	866	889	A.A.U.	A.A.U.	606	468	901	740	882	1 060
Zone 3 - Sud-ouest	807	879	A.A.U.	A.A.U.	598	580	785	892	864	922
Zone 4 - Est	936	953	**	**	**	**	785	956	1 020	960
Zone 5 - Ouest	922	996	A.A.U.	A.A.U.	**	A.A.U.	888	964	940	1 014
Zones 1-5 - Ville d'Ottawa	*914*	*950*	**	**	*585*	*693*	*811*	*946*	*990*	*969*
Zone 6 - Ville de Vanier	948	1 128	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	**	**	971	1 161
Zone 7- Gloucester, Cumberland	1 058	1 043	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	**	**	1 059	1 047
Zone 8 - Nepean, Kanata	1 111	1 062	A.A.U.	A.A.U.	N.D.	N.D.	1 114	937	1 110	1 097
Zones 6-8 - Reste de la RMR	*1 097*	*1 059*	*A.A.U.*	*A.A.U.*	*N.D.*	*N.D.*	*1 110*	*933*	*1 095*	*1 084*
RMR d'Ottawa	**1 027**	**1 016**	**	**	**585**	**693**	**951**	**940**	**1 061**	**1 046**

OTRF1-01

© 2001 Société canadienne d'hypothèques et de loge- ment. Tous droits réservés. La reproduction, l'entre- posage ou la transmission d'un extrait quelconque de cet ouvrage, par quelque procédé que ce soit, tant élec- tronique que mécanique, par photocopie ou par micro- film, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits de traduction et d'adaptation réservés pour tous les pays. La traduction d'un extrait quelconque de cet ouvrage est interdite sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, les analyses et les opi- nions contenus dans cet ouvrage sont fondés sur des sources jugées fiables, mais dont l'exactitude ne peut être garantie. Les renseignements, les analyses et les opinions ne constituent pas des déclarations pour lesquelles la Société canadienne